

Séance publique du 9 juillet 2002

Délibération n° 2002-0659

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Albigny sur Saône - Champagne au Mont d'Or - Collonges au Mont d'Or - Couzon au Mont d'Or - Dardilly - Ecully - Fontaines sur Saône - Genay - La Tour de Salvagny - Limonest - Neuville sur Saône - Rochetaillée sur Saône - Saint Cyr au Mont d'Or - Saint Germain au Mont d'Or - Saint Romain au Mont d'Or - Sathonay Village - Tassin la Demi Lune

objet : **OPAH côteaux Ouest Mont d'Or et Franc Lyonnais - Avenant à la convention d'opération**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Ce rapport a pour objet d'adapter les modalités d'intervention financière des collectivités locales dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais, à la suite de l'adoption par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) d'une nouvelle réglementation générale, applicable depuis le 1er janvier 2002.

Cette adaptation n'a pas d'incidence concernant l'enveloppe financière délibérée par les collectivités locales en janvier 2001, pour la phase opérationnelle de l'OPAH. Elle vise à rendre le dispositif global de subvention de cette OPAH plus cohérent, plus lisible pour le propriétaire et plus efficace pour la production de logements à vocation sociale.

Ainsi, les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais délibérés le 22 janvier 2001 sont conservés.

La nouvelle réglementation de l'ANAH

Compte tenu de l'adoption par le conseil d'administration de l'ANAH du 4 octobre 2001, d'une nouvelle réglementation générale applicable depuis le 1er janvier 2002, les dispositifs d'incitation financière partenariaux proposés par le biais des OPAH sont modifiés depuis le 1er janvier 2002.

Ainsi, depuis lors :

- l'ANAH attribue les aides à tous les propriétaires, (occupants et bailleurs) avec une relative uniformisation des interventions,
- la liste des travaux subventionnables est élargie,
- les taux d'intervention sont plus généreux sur les cibles sociales (loyers encadrés et propriétaires occupants modestes et très modestes) et réduits pour les logements locatifs au prix du marché,
- une intervention nouvelle est mise en place concernant les loyers dits intermédiaires, notamment dans les secteurs en marché tendu, dont fait partie le territoire de la Communauté urbaine.

Les incidences pour l'OPAH côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais

Ainsi, le système global de subventions de l'OPAH côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais, validé en janvier 2001 devient partiellement incohérent.

L'objet du présent avenant est de proposer une modification de l'intervention des collectivités locales concernées (Communauté urbaine et les 17 communes des côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais) par cette opération, afin :

- d'assurer la compatibilité entre le régime d'aides de l'ANAH et celui des collectivités locales,
- d'améliorer la lisibilité des aides,
- de renforcer l'efficacité du dispositif.

1° - Assurer la compatibilité entre les régimes d'aides de l'ANAH et des collectivités

Les plafonds de revenus des propriétaires occupants pris en compte par les collectivités locales pour attribuer leurs subventions seront mis en cohérence avec ceux de l'ANAH qui ont été réévalués par rapport aux plafonds appliqués avant 2002 (Cf. annexe à la présente délibération).

L'ANAH intervenant désormais de manière renforcée pour les logements locatifs à loyers dits intermédiaires, les collectivités modifieront leur intervention complémentaire sur cette cible, afin de permettre une mixité des niveaux de loyers dans les secteurs d'habitat ancien.

2° - Améliorer la lisibilité des aides

Dans le régime précédent, les taux de subventions attribués aux propriétaires bailleurs résultaient de calculs complexes et tenaient compte de nombreux plafonnements imbriqués les uns dans les autres, ce qui contribuait à rendre les montages proposés opaques pour les propriétaires bailleurs.

Or, l'OPAH est un outil incitatif. Il apparaît important de se doter de tous les arguments pour convaincre le propriétaire privé de réhabiliter et de conventionner. La clarté du message et du calcul du montant de subventions auxquelles un propriétaire peut prétendre constitue l'un de ces arguments. C'est la raison pour laquelle la participation des collectivités locales interviendra désormais pour permettre un affichage clair vis-à-vis du propriétaire.

Désormais, un taux de subvention donné sera affiché par type de produit locatif, ce taux étant calculé par rapport au montant HT des travaux et honoraires éligibles aux subventions, sans plafonnement. Il sera systématiquement atteint.

3° - Renforcer l'efficacité du dispositif de subvention vis-à-vis des propriétaires bailleurs

Sur le territoire concerné par l'OPAH, les taux de subvention proposés aux propriétaires résultent des participations cumulées de l'ANAH, qui intervient en financeur principal, et des collectivités locales (Communauté urbaine et Communes concernées), qui majorent les interventions de base de l'ANAH sur les cibles sociales. Les participations cumulées des différents financeurs étaient et resteront calculées dans une logique de rentabilité locative équivalente entre montages conventionnés et montages au niveau du prix du marché. Dans les années 1990, ce niveau de rentabilité équivalente avait été évalué à 55 % du montant total des travaux et honoraires.

L'ANAH ayant majoré ses taux d'intervention sur les cibles sociales depuis le 1er janvier 2002, et la production de logements à vocation sociale étant de plus en plus difficile à obtenir sur le territoire communautaire compte tenu de la tension du marché immobilier, y compris dans les secteurs anciens, ce niveau de rentabilité équivalente est réévalué.

Désormais, les collectivités compléteront systématiquement l'intervention de l'ANAH jusqu'à ce niveau de rentabilité équivalente.

Après simulations, ce niveau est établi comme suit :

- loyer intermédiaire Besson ancien : 50 % du montant HT des travaux subventionnables,
- loyer conventionné : 65 % du montant HT des travaux subventionnables,
- loyer conventionné programme social thématique (PST) : 85 % du montant HT des travaux subventionnables.

Ainsi, les aides complémentaires mobilisées par les collectivités locales seront adaptées en terme de plafonds et de taux. Cela permettra de renforcer l'action des collectivités pour la production de logements privés à vocation sociale, sans majoration des enveloppes qu'elles ont délibérées en janvier 2001, compte tenu de l'intervention renforcée de l'ANAH depuis janvier 2002.

Le dossier, ainsi constitué, a été inscrit à l'ordre du jour des conseils municipaux des communes concernées, à savoir :

- Albigny sur Saône,
- Champagne au Mont d'Or,

- Collonges au Mont d'Or,
- Couzon au Mont d'Or,
- Dardilly,
- Ecully,
- Fontaines sur Saône,
- Genay,
- La Tour de Salvagny,
- Limonest,
- Neuville sur Saône,
- Rochetaillée sur Saône,
- Saint Cyr au Mont d'Or,
- Saint Germain au Mont d'Or,
- Saint Romain au Mont d'Or
- Sathonay Village,
- Tassin la Demi Lune ;

Vu ledit dossier ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération lyonnaise approuvé le 21 novembre 1995 ;

Vu le protocole d'application du PLH conclu entre la Communauté urbaine, l'Etat et le département du Rhône le 27 novembre 1998 ;

Vu les délibérations des 17 communes concernées, portant bilan de la concertation préalable ;

Vu la convention d'opération signée par les différents partenaires susnommés le 20 avril 2001 ;

Vu l'avis favorable de la commission d'amélioration de l'habitat du 28 février 2001 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte de l'aménagement du dispositif financier de l'OPAH côteaux Ouest Monts d'Or et Franc Lyonnais, pour les années 2002 et 2003.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à la convention d'opération entre l'Etat, l'ANAH, la Communauté urbaine ainsi que les avenants aux conventions concernant chacune des communes et la Communauté urbaine, selon les conditions exposées ci-dessus.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,